

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 25.03.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Looduspaahotell OÜ

registrikood: 16950028

postiaadress: Pärnu maakond, Hädemeeste vald, Reiu küla,
Posti tee 36-1

postisihthnumber: 86508

telefon: +372 5099201

e-posti aadress: info@jakostudy.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Sihtfinantseerimine	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Looduspaahotell OÜ arendab Ida-Virumaal, Alutaguse vallas, Uusküla külas, unikaalse kontseptsiooniga spaahotelli, mille eeldatav valmimistähtaeg on suvi 2026. Ettevõtte eesmärgiks on rajada Peipsi järve põhjakaldale selgesti eristuva asukoha, arhitektuuri ja teenusevalikuga energiasäästlik looduspaahotell, mida hakatakse ise opereerima. Rajatav looduspaahotell hakkab vastama rahvusvahelisele üldtunnustatud 4+ kvaliteedi tasemele.

Peale looduspaahotelli valmimist on ettevõtte peamiseks tegevusvaldkonnaks majutuse-, toitlustuse-, spaa- ja muu vaimse ja füüsilise heaoluga seotud teenuste osutamine. Looduspaahotelli on kavandatud 96+1 numbrituba erinevatele sihtgruppidele.

Rajatava looduspaahotelli juures on pööratud väga suurt tähelepanu võimalikult väiksele keskkonnajalajäljele. Hoone on kavandatud A energiaklassile vastavalt ning hoonele on kavas taotleda LEED keskkonnasertifikaat, mis vastab kuldtaseme kvaliteedi nõuetele.

LEED (*Leadership on Energy and Environmental Design*) on rahvusvaheliselt tunnustatud keskkonnasõbralike hoonete sertifitseerimissüsteem, mis on koostatud USA Rohelise Ehituse Nõukogu poolt, et objektiivselt hinnata hoonete keskkondliku toimimist ning edendada keskkonnasõbralikku ehitusdisaini. Hooneid hinnatakse viies erinevas rohelise disaini kategoorias: jätkusuutlik ehituspaik, vee kasutamise tõhusus, hoone energiasäästlikkus, materjalide ja ressursside jätkusuutlikkus, ruumikeskkonna kvaliteet.

MAJANDUSAASTA 2024

2024. aasta majandustegevus seisnes peamiselt ettevalmistuste tegemises looduspaahotelli rajamiseks. Muuhulgas jätkati aktiivselt juba 2022 aastal alanud projekteerimistegevusega, mille tulemusel valminud põhiprojekti alusel viidi kevad-suvel läbi ka ehitushange. Ehitushanke võitjaks osutus Nordecon AS ja Embach Ehitus OÜ ühispakkumus, mille alusel sõlmiti augustis nimetatud pakkujatega ehitustööde töövõtuleping. Ehitustöödega alustati suve lõpus ning ehitus peaks valmima suvel 2026.

Looduspaahotelli rajamise koguinvesteering on ca 36 miljonit eurot, millest 2024 aastal tehti investeeringuid kokku summas 3 790 000 eurot. Looduspaahotelli rajamist rahastatakse osaliselt toetusmeetme Ida-Viru Ettevõtluse Investeeringute Toetus raames (taotlusprojekti nimi on "Looduspaahotelli rajamine Peipsi põhjarannikule"). 2023 aasta lõpus leevendati Õiglase Ülemineku Fondi toetuste taotlemise tingimusi, millega muuhulgas kaotati ära kindlate tegevusalade piirang. See võimaldas taotleda fondist toetust ka turismisektoril, millega seoses esitas omapoolse taotluse ka Looduspaahotell OÜ. Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus tunnistas Looduspaahotell OÜ kui taotleja ja tema poolt esitatud projektitaotluse toetuse saamiseks vastavaks ning kinnitas toetussumma maksimaalselt 13 miljonit eurot.

2025 aastal jätkatakse peamiselt ehitustöödega ning osaliselt ka projekteerimistöödega. 2025 aasta keskepaigaks on plaanis lõpetada ära vundamendid, keldrikorruse betoonitööd ja kogu hoone karkassi paigaldus ning 2025 aasta lõpuks on plaanis ehitada katused veetihedaks ja paigaldada ära avatäited. Samal ajal tehakse algust siseviimistluse ning tehnosüsteemide paigaldamisega.

PERSONAL

Personali planeerimisega alustatakse järgmisel aastal, millest lähtuvalt on rajatava looduspaahotelli tegevjuht plaanis palgata 2025 aasta kevadel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	25.03.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	710 513	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	242 226	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	242 224	0	2
Muud nõuded	2	0	
Kokku käibevarad	952 739	2 500	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	3 789 954	0	3
Kokku põhivarad	3 789 954	0	
Kokku varad	4 742 693	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 337 951	0	
Võlad tarnijatele	1 329 509	0	
Võlad töövõtjatele	3 440	0	
Maksuvõlad	5 002	0	2
Kokku lühiajalised kohustised	1 337 951	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 250 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	11 145	0	
Muud võlad	11 145	0	
Sihtfinantseerimine	168 067	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 429 212	0	
Kokku kohustised	4 767 163	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 970	0	
Kokku omakapital	-24 470	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 742 693	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	25.03.2024 - 31.12.2024
Üldhalduskulud	-26 974
Muud äritulud	4
Ärikasum (kahjum)	-26 970
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 970

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskonto jääki.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid põhivarasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ning soetusmaksumusega üle 1000 euro.

Põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otsestest soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Põhivara kajastatakse tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil. Kuluminorm määratakse igale materiaalsele objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi, mida teostatakse ettevõttele teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaksmääratud kriteeriumitele. Varade sihtfinantseerimine on sihtfinantseerimine, mille põhitingimuseks on, et seda saav ettevõtte peab kas ostma, ehitama või muul viisil soetama teatud põhivara. Varade sihtfinantseerimine võib endas sisaldada täiendavaid tingimusi.

Loodusspaahotell OÜ kajastab sihtfinantseerimist brutomeetodil. Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses ja kajastatakse vastavalt RTJ 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad“; vara soetamiseks saadud sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna siis, kui on täidetud sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 (2025: 22/78) väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- tegevjuhtkond ning olulise osalusega omanik ning nendega seotud ettevõtted
- muud olulist mõju omavad ettevõtted

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		25.03.2024	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	242 224		0	
Üksikisiku tulumaks		1 852		0
Sotsiaalmaks		2 970		0
Kohustuslik kogumispension		180		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	242 224	5 002		

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
25.03.2024		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	3 789 954	3 789 954
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	3 789 954	3 789 954
31.12.2024		
Soetusmaksumus	3 789 954	3 789 954
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 789 954	3 789 954

Lõpetamata projektid ja ettemaksed - siin on kajastatud spaahotelli ehituse eest makstavad tasud. Hoone valmimise tähtaeg on 30.06.2026.

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	3 250 000			3 250 000	6%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	3 250 000			3 250 000		
Laenukohustised kokku	3 250 000			3 250 000		
	25.03.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	0					

Lisa 5 Sihtfinantseerimine
(eurodes)

	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2024	
		Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			168 067
Ehitis	0	168 067	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	168 067	168 067	
Kokku sihtfinantseerimine	168 067	168 067	

Lisa 6 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	25.03.2024
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Loodusspaahotell avatakse külastajatele 2026 aasta suvel ning sellele eelneval avamiseelsel ajal (sh aastatel 2024 ja 2025) ettevõtte tulu ei teeni. Avamiseelsel ajal valmistatakse ette loodusspaahotelli rajamist, mida finantseeritakse laenude ja toetustega. Sellest tulenevalt on 31.12.2024 seisuga ettevõtte omakapital negatiive summas 24 470 eurot, mis ettevõtte tegevuse jätkuvusele mitte mingisugust ohtu ei kujuta.		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	25.03.2024 - 31.12.2024	25.03.2024 - 25.03.2024
Palgakulu	18 000	0
Sotsiaalmaksud	5 940	0
Kokku tööjõukulud	23 940	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	JK Hotel & Spa OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	25.03.2024
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 250 000	0
Kokku laenukohustised	3 250 000	0

LAENUKOHUSTISED	25.03.2024	Saadud laenud	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 250 000	11 145
Kokku laenukohustised	0	3 250 000	11 145

OSTETUD	25.03.2024 - 31.12.2024	
	Teenused	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		150 000
Kokku ostetud		150 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	25.03.2024 - 31.12.2024	25.03.2024 - 25.03.2024
Arvestatud tasu	18 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Loodusspaahotell OÜ (registrikood: 16950028) 25.03.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAKO KAPP	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Loodusspaahotell OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Loodusspaahotell OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Loodusspaahotell OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

30.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Loodusspaahotell OÜ (registrikood: 16950028) 25.03.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	30.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 970
Kokku	-26 970
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-26 970
Kokku	-26 970